

# **Convention d'objectifs**

période 2025 - 2029

entre

**La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par Monsieur Antonio HODGERS, Conseiller d'Etat chargé du département du territoire, rue de l'Hôtel-de-Ville 14, 1204 Genève**

**(ci-après : l'Etat)**

et

**La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, représentée par Monsieur Pascal CHOBASZ, Président, et Monsieur Damien CLERC, Secrétaire général, chemin des Mérinos 12, 1212 Grand-Lancy**

**(ci-après : la FPLC)**

## Préambule

La FPLC est une fondation de droit public instituée en 2001, par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Elle a pour objectif principal de contribuer à développer le parc de logements d'utilité publique sur le canton de Genève.

Ses buts légaux sont les suivants :

- a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;
- c) vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;
- d) mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;
- e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;
- f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;
- g) assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;
- h) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation;
- i) mettre à disposition son savoir-faire technique et de gestion du bâti, notamment aux bénéficiaires des droits de superficie.

Par ailleurs, le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 a été adopté en 2013. Les fiches A01, A02, A03, A05, A16 et A18 mentionnent la FPLC comme instance appelée à participer à la mise en œuvre des objectifs mentionnés dans celles-ci, ce qui a été confirmé par le Grand Conseil lors de l'adoption de la première mise à jour du PDCn le 10 avril 2019.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la FPLC est propriétaire de 118'828 m<sup>2</sup> de terrains. Cela représente un potentiel d'environ 1'155 logements.

Depuis sa création jusqu'au 31 décembre 2024, la FPLC a remis en droits de superficie à des coopératives d'habitation et cédé à des fondations immobilières de droit public 195'383 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher.

La présente convention d'objectifs (ci-après : la convention) définit les objectifs prioritaires de la FPLC pour la période concernée, tels qu'identifiés au moment de sa signature et, plus généralement, tend à préciser son rôle dans le processus de mutation urbaine du canton. En effet, la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP - A 2 24) prévoit à son article 7 que les objectifs stratégiques des institutions sont fixés par les lois qui les régissent, par les plans directeurs ou autres instruments de planification, par les contrats de prestations adoptés en application de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, ainsi que par les conventions d'objectifs. Ces objectifs doivent par ailleurs être rendus publics.

S'agissant de la FPLC, celle-ci fait partie du champ d'application de la LOIDP et est en conséquence visée par la nécessité d'adopter une convention d'objectifs, pour les années 2025 à 2029 (législature 2023-2028).

\*\*\*\*

Au vu de ce qui précède, l'Etat de Genève et la FPLC (ci-après : les parties) conviennent de ce qui suit :

## **TITRE I - BUT ET OBJECTIFS**

### **Article 1 : But**

La présente convention a pour but de formaliser les relations entre l'Etat et la FPLC en fixant les jalons essentiels des objectifs de cette dernière pour les années 2025 à 2029 (législature 2023-2028).

### **Article 2 : Objectifs généraux**

Les parties reconnaissent les objectifs politiques essentiels suivants assignés à la FPLC:

- l'acquisition de parcelles, principalement en zone de développement et dans des secteurs identifiés comme étant potentiellement à classer dans cette zone, ceci dans le but de contribuer à atteindre l'objectif de 20 % de logements d'utilité publique (LUP) tel que prévu par loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06);
- dans les secteurs où elle possède des terrains, la FPLC peut élaborer avec l'appui de mandataires spécialisés des images urbanistiques préalables à l'établissement de plans d'affectation. Dans ces secteurs, elle participe aussi à l'élaboration des plans des aménagements extérieurs et des espaces publics, cas échéant, les réalise en concertation avec les opérateurs privés et la commune concernée, l'objectif étant d'atteindre une qualité et une cohérence d'ensemble optimales;
- dans les secteurs où elle n'est pas propriétaire, la FPLC peut être mandatée par l'Etat, les communes ou tout autre entité privée ou publique afin d'élaborer des images urbanistiques préalables à l'établissement de plans d'affectation, l'objectif étant d'atteindre une qualité et une cohérence d'ensemble optimales;
- la contribution à la création de 100 nouvelles chambres pour personnes en formation ;
- la création de nouvelles coopératives d'habitation, notamment par des primo-coopérateurs ;
- en vertu de l'article 3 alinéa 5 de la loi sur la Fondation Praille Acacias Vernets, du 28 février 2019 (LFPV – L 12285), la FPLC règle, cas échéant, sa collaboration avec la Fondation PAV, en coordination avec le département du territoire (ci-après le département).

D'une manière générale, la FPLC agit avec diligence et efficacité pour atteindre ses objectifs dans les meilleurs délais possibles.

## **TITRE II - OBJECTIFS FONCIERS**

### **Article 3 : Objectifs de prospection**

La FPLC participe au plan de prospection et coordination foncière en collaboration avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et l'Office de l'urbanisme (OU) du département.

- a) Les parties conviennent que l'Etat apportera son meilleur soutien afin d'appuyer la FPLC dans cet objectif.
- b) La FPLC poursuivra son plan d'action visant à approcher, au minimum une fois durant la période de la présente convention, les propriétaires des 446 parcelles situées en zone de développement 3 et 4 intéressantes à acquérir par rapport à ses buts. Elle documentera ses démarches.
- c) Elle s'efforcera de connaître les intentions des propriétaires des 40 parcelles ayant un potentiel de droits à bâtir supérieur à 2'000 m<sup>2</sup>.
- d) La FPLC poursuivra ses démarches de prospection dans les périmètres susceptibles à terme d'être déclassés en zone de développement 3 ou 4.

### **Article 4 : Objectifs d'acquisition**

La FPLC a pour objectif d'acquérir, idéalement seule, voire, si les circonstances le justifient, avec des partenaires publics ou privés, des terrains. Elle peut acquérir des parts de société immobilières dans cet objectif.

- a) La FPLC a pour but d'acquérir ou d'échanger en moyenne 8'000 m<sup>2</sup> de terrains par année.
- b) Pour ses acquisitions, la FPLC bénéficie des ressources financières prévues par le Fonds propre affecté à la construction de logements d'utilité publique (art. 4 LUP).
- c) Les parties conviennent de maintenir un dialogue régulier sur l'utilisation possible par la FPLC des parcelles détenues par l'Etat et susceptibles de permettre la construction de logements d'utilité publique, lesquelles, cas échéant, peuvent être transférées à la FPLC.
- d) Il en va de même pour les parcelles détenues par l'Etat en 5<sup>ème</sup> zone et ayant été définies comme pertinentes pour des échanges « villa contre villa ». Dans ce cadre, la FPLC a fait établir des études de faisabilité sur 11 parcelles en 5<sup>ème</sup> zone. Une analyse complémentaire sera établie d'entente entre les parties pour valoriser au mieux les parcelles détenues par l'Etat en 5<sup>ème</sup> zone.

### **Article 5 : Objectifs d'élaboration de plans d'affectation**

- a) Les parties conviennent que la FPLC tient compte dans la mesure du possible des opportunités et de la maturité foncière et opérationnelle du secteur avant acquisition. Le département tient compte de la maîtrise foncière de la FPLC pour contribuer à rendre compatible les horizons de planification avec les échéances de la FPLC.
- b) Dans les périmètres où la FPLC est propriétaire de terrains, elle élabore des avant-projets de plans localisés de quartier avec l'appui de mandataires et le soutien, notamment financier, de l'Office de l'urbanisme. Les deux parties sont associées dans l'élaboration des plans localisés de quartier dès la phase d'opportunité, puis lors de la préparation des cahiers des charges des études et mandats nécessaires.

## **Article 6 : Objectif de développement des plans des aménagements extérieurs et des espaces publics**

La FPLC contribue à la réalisation d'aménagements extérieurs et d'espaces publics de qualité dans les plans localisés de quartier qu'elle développe et les périmètres dans lesquels elle a une maîtrise foncière.

Pour atteindre cet objectif, elle collabore étroitement avec l'office de l'urbanisme, la commune du lieu de situation et les autres maîtres d'ouvrages. Elle s'appuie si besoin sur des mandataires externes.

La FPLC peut préfinancer les investissements nécessaires et, en coordination avec l'Etat, formaliser des accords avec la commune et les autres maîtres d'ouvrage pour que ces derniers remboursent les frais engagés par la FPLC.

## **Article 7 : Objectifs de valorisation**

La FPLC a pour objectif d'identifier l'attributaire légal de ses terrains le plus tôt possible. Elle l'intègre ensuite dans le processus de planification et de mise en valeur et veille à ce qu'il agisse avec toute la diligence attendue et conformément aux objectifs qu'elle a fixés.

Elle transfère ses terrains ou accorde un droit de superficie dès l'entrée en force d'une requête en autorisation de construire.

La FPLC favorise les projets de qualité, conformément au formulaire de la qualité de l'OCLPF, ainsi que les projets innovants, intergénérationnels et ceux permettant une mixité des catégories de revenus, ceci par le biais des différentes catégories de logements prévues par la LGL et la LGZD.

La FPLC a aussi pour objectif de contribuer à la réalisation et la mise en exploitation de 230 nouveaux logements d'ici 2029 correspondant à 20% de son potentiel actuel, soit au total 1155 logements (cf. rapport d'activité 2023).

## **Article 8 : Objectifs de cession des immeubles repris de la Rente Immobilière SA (RISA)**

La FPLC a pour objectif que les immeubles cités ci-dessus soient transférés, à court terme et en priorité, en faveur des fondations immobilières de droit public (FIDP HBM). Néanmoins, elle peut conserver, d'entente avec l'Etat, certains immeubles situés dans des périmètres en développement ou qui lui seraient nécessaires pour ses besoins en trésorerie. Dans le contexte de cet objectif général de transfert, tous les immeubles anciennement propriétés de la RISA doivent être mis sous le régime de la LUP, sous réserve de situations particulières déterminées d'entente entre les parties.

## **Article 9 : Objectifs en matière de gestion du patrimoine immobilier**

- a) La FPLC a pour objectif premier de valoriser son patrimoine foncier en faveur de la construction de logements d'utilité publique en octroyant des droits de superficie, principalement en faveur de MOUP. Les rentes de superficie servent à financer les charges de la FPLC.

La FPLC peut également détenir un parc immobilier de rendement dont les revenus locatifs lui permettent d'atteindre le même objectif. Le solde de trésorerie peut lui servir à financer ses investissements dans le cas où des dotations du fonds LUP ne lui seraient pas octroyées, ainsi qu'à rembourser ses emprunts.

- b) S'agissant de ses parcelles bâties en cours de valorisation, la FPLC a pour principe de pratiquer des loyers conformes à ceux du marché. Pour servir des projets spécifiques

qu'elle détermine ou, à la demande de l'Etat, elle veille également à satisfaire les besoins d'organismes sans but lucratif en les mettant à disposition de ces derniers sous forme de prêt à usage ou avec un loyer préférentiel.

Concernant ses parcelles nues, elle vise à les utiliser rationnellement en réalisant des programmes de logements temporaires ou en les mettant à disposition à cet effet ou à tout autre usage compatible avec les politiques publiques de l'Etat.

### **TITRE III - COOPERATIVES D'HABITATION**

#### **Article 10 : Objectifs nouvelles coopératives**

La FPLC s'engage activement à encourager et à contribuer à la création de nouvelles coopératives d'habitation, notamment de primo-coopératives, soit des coopératives qui n'ont pas de patrimoine immobilier et dont les membres sont impliqués dans le développement du projet. Elle a pour objectif de contribuer à la création de 10 nouvelles coopératives d'habitation d'ici à 2029.

Elle contribue également au développement de coopératives qui réaliseront des logements en catégorie zone de développement locatif (ZD locatif), en leur octroyant des droits de superficie sur des terrains acquis hors fonds LUP.

### **TITRE IV - MAITRISE D'OUVRAGE**

#### **Article 11 : Principes**

Tout en rappelant que la FPLC a pour objectif de réaliser des logements d'utilité publique, celle-ci peut être amenée à agir comme maître d'ouvrage également dans les cas suivants :

- a) afin d'offrir des objets de remplacement aux propriétaires de parcelles sises en zone de développement, soit la construction de maisons individuelles en 5<sup>ème</sup> zone ou d'appartements en zone de développement;
- b) afin d'équilibrer les plans financiers d'opérations d'ensemble menées par la FPLC dont la part prépondérante est réalisée en logement d'utilité publique, soit la construction de logements en location non subventionnés (ZD locatif) ou en propriété par étages sur droits de superficie (ZD PPE sur DDP);
- c) par délégation et sur demande de l'Etat, des communes et d'autres maîtres d'ouvrage, dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs et équipements publics prévus par les plans localisés de quartier mentionnés à l'article 6.

La FPLC peut participer à des sociétés de développement sous la forme de société simple ou de société anonyme.

#### **Article 12 : Objectifs qualitatifs et environnementaux**

Lorsque la FPLC est maître d'ouvrage, elle favorise des projets rationnels et innovants en termes d'architecture, de typologie, de concept énergétique et d'aménagements d'espaces extérieurs. Ces derniers doivent favoriser la biodiversité et les ressources naturelles, notamment la perméabilité des sols. Dans la mesure du possible, elle privilégie les matériaux recyclés et recyclables, ainsi que ceux nécessitant le minimum d'énergie grise et prend en compte dans l'économie et la durabilité d'un projet, le ratio entre l'investissement et les frais d'entretien.

Lors de la passation de marchés publics et indépendamment de la législation y afférente en vigueur, la FPLC s'engage en particulier à faire prendre et respecter à ses entreprises adjudicatrices et éventuels sous-traitants des mesures et des dispositions visant à lutter contre le dumping salarial et la concurrence déloyale en respectant les règles en vigueur et fixées par les différentes conventions collectives de travail (CCT) des métiers du bâtiment.

Elle demande à ses attributaires de prendre des engagements comparables.

## **TITRE V - OBJECTIFS FINANCIERS**

### **Article 13 : Objectifs d'investissements**

La FPLC a pour objectif d'investir les fonds alloués par le Fonds LUP, instauré par l'article 2A de la LGL et l'article 4 de la LUP.

Dans la mesure du budget alloué par le Grand Conseil, l'Etat s'efforce d'octroyer 100 % de fonds propres à la FPLC lors d'acquisition de terrains en zone de développement, préavisée favorablement par la Commission d'attribution des ressources financières du Fonds LUP et validée par le département.

La FPLC déploie ses meilleurs efforts pour utiliser prioritairement le budget alloué dans le cadre de l'objectif visé à l'article 4 de la présente convention.

Dans le cas où ceux-ci ne peuvent pas être octroyés, la FPLC cherche à financer ses investissements par tout autre moyen.

### **Article 14 : Objectifs financiers**

Pour assurer le développement économique de ses activités, la FPLC s'engage à utiliser ses ressources selon les principes d'une gestion saine et efficace et à maîtriser la croissance de ses charges.

Les éventuels bénéfices lui restent acquis et sont affectés à la réalisation de ses objectifs légaux et statutaires.

La FPLC est propriétaire d'un patrimoine immobilier à hauteur de ce qui lui est nécessaire pour couvrir ses charges et projets non couverts par le fonds LUP.

Les loyers perçus des biens acquis par la FPLC grâce au fonds LUP pendant la période du développement du projet de valorisation lui restent acquis.

## **TITRE VI – DEVELOPPEMENT DURABLE, CONDITIONS DE TRAVAIL et EGALITE**

### **Article 15 : Objectifs de développement durable, de conditions de travail et de promotion de l'égalité**

#### a) Bien-être et conditions de travail

Pour permettre à ses collaborateurs de développer leurs compétences, la FPLC leur offre la possibilité de suivre au moins 2 jours de formation annuelle.

En conformité à l'art. 13 al. 3 let. A LGL, s'agissant des rémunérations, la FPLC les fixe selon un cahier des charges par poste tout en tenant compte des responsabilités, des compétences, de l'expérience, de l'engagement et de la formation de chaque collaborateur.

Afin de diminuer le taux d'absentéisme, la FPLC met en œuvre des mesures sur le lieu de travail visant à diminuer le taux d'absence de ses collaborateurs.

b) Déchets

La FPLC met en œuvre à l'interne des mesures visant à réduire le volume des déchets urbains incinérables par an par employé(-e), notamment au travers de la diminution de la production de déchets à la source (par exemple, limitation des emballages et de la vaisselle plastique jetable), à améliorer le tri des déchets et, ainsi, augmenter son taux de recyclage.

c) Mobilité

En vue de réduire l'impact environnemental des déplacements pendulaires, la FPLC encourage ses collaborateurs, par des mesures ciblées, à utiliser les transports publics. Pour les déplacements professionnels, elle met leur à disposition des moyens de mobilité douce et d'autopartage.

d) Achats responsables

La FPLC s'emploie à augmenter dans sa politique d'achats la part des marchés publics intégrant les principes de développement durable.

e) Numérique responsable

En cohérence avec la politique du numérique du Conseil d'Etat, la FPLC contribue avec l'Etat au développement d'une société innovante, sûre, durable et inclusive à l'ère numérique. Elle fait un usage éthique et responsable des technologies numériques. Elle assure l'intégration des nouvelles technologies dans une démarche d'amélioration continue, de qualité et d'interopérabilité. Elle veille à minimiser l'impact des choix technologiques sur l'environnement. La FPLC fournit enfin à l'Etat les données de son domaine nécessaires aux politiques publiques et en assure tant la qualité que la disponibilité.

## **TITRE VII - DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 16 : Evaluation des résultats**

Les parties procèdent à une évaluation annuelle de la réalisation des objectifs fixés par la présente Convention par le biais du rapport annuel d'activité de la Fondation.

### **Article 17: Durée et entrée en vigueur**

La convention prend effet le 1er janvier 2025 et est conclue pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

### **Article 18 : Modification**

Toute modification de la convention doit faire l'objet d'un avenant signé par les parties.

### **Article 19 : Renouvellement**

Douze mois au moins avant l'échéance de la convention, les parties réexaminent les conditions de son renouvellement.



## **Art. 20 : Règlement des conflits**

<sup>1</sup>Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et par la concertation les différends qui peuvent surgir dans l'application et l'interprétation de la convention.

<sup>2</sup>A défaut d'un accord amiable, le litige peut être porté par-devant la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève, le droit suisse étant applicable.

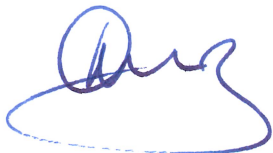
## **TITRE VIII - SIGNATURES**

La convention est établie et signée en deux exemplaires originaux.

Pour la **République et canton de Genève** :

Genève, le 19 février 2025

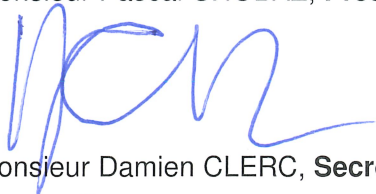
Monsieur Antonio HODGERS, Conseiller d'Etat chargé du **département du territoire** :



Pour la **Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif** :

Genève, le 11 février 2025

Monsieur Pascal CHOBASZ, **Président du Conseil de fondation** :



Monsieur Damien CLERC, **Secrétaire général**

